

27. Sept. 1978

BEGRÜNDUNG

zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18
Siegenthal in Neunkirchen-Wellesweiler

1. Veranlassung

Der Stadtrat hat am 2.11.1972 den Bebauungsplan Siegenthal als Satzung beschlossen. In diesem Bebauungsplan ist eine Gemeinbedarfsfläche für die Errichtung eines kirchlichen Gemeindezentrums ausgewiesen. Die Evgl. Kirchengemeinde Wellesweiler hat zwischenzeitlich von der Realisierung des Projektes an diesem Standort Abstand genommen, so daß diese Fläche einer wohnbaulichen Nutzung zugeführt werden kann.

Darüberhinaus ist westlich des Birnbaumweges eine Terrassenbebauung ausgewiesen, deren Verwirklichung nur durch einen Bauträger möglich wäre. Es hat sich gezeigt, daß für eine solche Bebauung aufgrund der hohen Herstellungskosten keine Nachfrage besteht und auch in absehbarer Zeit nicht zu erwarten ist. Es bietet sich an, auch für diese Fläche eine der Topographie angepaßte Einzelhausbebauung vorzusehen.

Während der Offenlegung in der Zeit vom 2.8.1978 bis 1.9.1978 wurden Anregungen und Bedenken von mehreren betroffenen Eigentümern vorgebracht. Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 27.9.1978 diesen Anregungen und Bedenken entsprochen und eine Überarbeitung und erneute Offenlegung des Entwurfes der Änderung des Bebauungsplanes Siegenthal beschlossen.

2. Anhörung der Träger öffentlicher Belange

Folgende Träger öffentlicher Belange wurden bei der Änderung des Bebauungsplanes Siegenthal beteiligt:

1. Minister für Umwelt, Raumordnung und Bauwesen, Hardenbergstraße 8, 6600 Saarbrücken,
2. Minister des Innern, Abt. E, Hindenburgstraße 21, 6600 Saarbrücken,
3. Referat für militärische Verteidigung beim Ministeriums des Innern, Saaruferstr. 30, 6600 Saarbrücken
4. Minister für Umwelt, Raumordnung und Bauwesen - Oberste Naturschutzbehörde -, Hardenbergstraße 8, 6600 Saarbrücken d.d. Herrn Landrat des Kreises Neunkirchen - Untere Naturschutzbehörde - 6682 Ottweiler
5. Kreisbeauftragter für Naturschutz, Landratsamt, 6682 Ottweiler,

6. Landesamt für Wasserwirtschaft und Abfallbeseitigung, Hellwigstraße 14, 6600 Saarbrücken,
7. Oberpostdirektion, Klausener Str. 6, 6600 Saarbrücken,
8. Saar-Ferngas-AG, Industriegelände, 6600 Saarbrücken,
9. Vereinigte Saar-Elektrizitäts-AG, Heinrich-Böcking-Str. 10, 6600 Saarbrücken,
10. Staatl. Institut für Hygiene und Infektionskrankheiten, Malstatter Str. 84, 6600 Saarbrücken,
11. Staatl. Gesundheitsamt des Kreises Neunkirchen, Lindenallee, 6680 Neunkirchen,
12. Oberbergamt, Am Staden 17, 6600 Saarbrücken,
13. Kreisschulämter I und II, Seminarstraße, 6682 Ottweiler,
14. Bischöfliches Generalvikariat, Hinter dem Dom 6, 5500 Trier,
15. Superintendent des evgl. Kirchenkreises Ottweiler, Herrn Pfarrer Ohly, Seminarstraße, 6682 Ottweiler
16. Kommunale Energie- und Wasserversorgungs AG, Norduferstraße, 6680 Neunkirchen,
17. Neunkircher Straßenbahn AG, Schubertstraße, 6680 Neunkirchen,
18. Untere Bauaufsichtsbehörde im Hause,
19. Umlegungsstelle der Stadt Neunkirchen im Hause,
20. Gewerbeaufsichtsamt des Saarlandes, Tummelplatz, 6600 Saarbrücken,
21. Amt 32 - Umweltschutz - im Hause

Abdrucke erhielten:

22. Planungsbeirat der Stadt Neunkirchen, z.Hd. Herrn Architekt Rudolf Birtel, Mendelssohnstr. 47, 6680 Neunkirchen,
23. Ortsrat Neunkirchen, z.Hd. Herrn Ortsvorsteher Kuckelkorn, Zweibrücker Straße, 6680 Neunkirchen.

3. Erschließung und Versorgung

Der Bereich der Bebauungsplanänderung wird vom Birnbaumweg, der Straße Holtzenrech und durch 4,50 m breite befahrbare Wohnwege erschlossen.

Für den ruhenden Verkehr sind Gemeinschafts- und Einzelgaragen vorgesehen.

Die Versorgung mit Strom, Wasser und Gas ist gesichert. Die Entwässerung ist in den Straßenkanal im Birnbaumweg bzw. in der Straße Holtzenrech vorgesehen.

4. Bauliche Nutzung

Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird anstelle der Terrassenbebauung westlich des Birnbaumweges eine zweigeschossige Einzelhausbebauung (I + S) ermöglicht.

Auf der Gemeinbedarfsfläche östlich des Birnbaumweges sind nun eine eingeschossige Einzelhausbebauung sowie eine eingeschossige Hausgruppe vorgesehen.

5. Kosten

Die überschlägliche ermittelten Kosten für die durch die Änderung des Planes zusätzlich erforderliche Erschließung betragen rund 100.000,-- DM.

Neunkirchen, den 27. September 1983

BEGRÜNDUNG

zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 Siegenthal
in Neunkirchen-Wellesweiler

1. Entwicklung der Bebauungsplanänderung

Der Stadtrat hat am 2.11.1972 den Bebauungsplan Nr. 18 Siegenthal als Satzung beschlossen. Eine 1. Änderung ist seit dem 12.3.1979 rechtsverbindlich. In seiner Sitzung am 30.6.1982 hat der Stadtrat beschlossen, eine 2. Änderung des Bebauungsplanes Siegenthal durchzuführen.

2. Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung

Gegen die Umlegung im Bereich zwischen Bürgermeister-Regitz-Straße/Eifelstraße und dem Wendehammer an der Straße Holtzenrech haben verschiedene Anlieger der Bürgermeister-Regitz-Straße und der Eifelstraße Widerspruch eingelegt. Der Obere Umlegungsausschuß hat im Widerspruchsverfahren vorgeschlagen, den Bebauungsplan zu ändern und den Vorstellungen der Widerspruchsführer Rechnung zu tragen.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Siegenthal werden die Hausgärten der Grundstücke Eifelstraße 16 bis 26 im Bebauungsplan auch rechtswirksam als Hausgärten ausgewiesen. Bisher waren diese Grundstücke als Bauland ausgewiesen. Gleichzeitig entfällt die öffentliche Grünfläche in Verlängerung der Hausgrundstücke Eifelstraße 14 und Bürgermeister-Regitz-Straße 47 bis 51. Diese Grundstücksflächen werden ebenfalls mit der Nutzung Hausgärten ausgewiesen. Außerdem entfällt die Fußwegeverbindung zwischen der Straße Holtzenrech und der Bürgermeister-Regitz-Straße.

Bei der ersten Offenlegung der 2. Änderung wurde angeraten, die Grundstücke Mailänder nordwestlich der Straße Holtzenrech von der Bebauung auszunehmen. Der Rat der Kreisstadt Neunkirchen ist in seiner Sitzung am 13.7.1983 dieser Anregung gefolgt und hat beschlossen, diese Grundstücke mit Nutzung Hausgärten auszuweisen. Da hierdurch die Grundzüge der Planung berührt werden und die Änderung für die Nutzung der Grundstücke von erheblicher Bedeutung ist, wird die 2. Änderung des Bebauungsplanes Siegenthal erneut offengelegt.

Nach dem Ausbau des Kinderspielplatzes am Ende der Straße Birnbaumweg wird der Bebauungsplan dem tatsächlichen Ausbau des Kinderspielplatzes angepaßt. Die nicht für den Ausbau des Spielplatzes benötigte Fläche wird mit der Nutzung Hausgarten ausgewiesen. Der Fußweg entlang des Spielplatzes wird auf die für die Erschließung der Baugrundstücke erforderliche Länge zurückgenommen.

3. Anhörung der Träger öffentlicher Belange und frühzeitige Bürgerbeteiligung

Am 17.12.1982 wurde den Trägern öffentlicher Belange der Entwurf der Bebauungsplanänderung zur Stellungnahme vorgelegt. Nachstehende Träger öffentlicher Belange wurden beteiligt:

1. Minister für Umwelt, Raumordnung und Bauwesen, Saarbrücken
2. Forstamt Neunkirchen
3. Minister des Innern - Abt. E - Saarbrücken
4. Minister des Innern - Referat für militärische Verteidigung - Saarbrücken
5. Herrn Landrat - Untere Naturschutzbehörde, Ottweiler
6. Herrn Kreisbeauftragten für Naturschutz, Landratsamt, Ottweiler
7. Landesamt für Umweltschutz, Naturschutz und Wasserwirtschaft, Saarbrücken
8. Industrie- und Handelskammer des Saarlandes, Saarbrücken
9. Handwerkskammer des Saarlandes, Saarbrücken
10. Oberpostdirektion, Saarbrücken
11. Bundesbahndirektion, Saarbrücken
12. Saar-Ferngas-AG, Saarbrücken
13. VSE, Saarbrücken
14. Staatl. Institut für Hygiene und Infektionskrankheiten, Saarbrücken
15. Staatl. Gesundheitsamt des Kreises Neunkirchen
16. Oberbergamt, Saarbrücken
17. Staatl. Straßenbauamt, Saarbrücken
18. Kreisschulämter I und II, Ottweiler
19. Bischöfliches Generalvikariat, Trier
20. Evgl. Kirchengemeinde Wellesweiler, Neunkirchen
21. KEW, Neunkirchen
22. Neunkircher Verkehrsgesellschaft mbH, Neunkirchen
23. Polizeirevier, Neunkirchen
24. Untere Bauaufsichtsbehörde, im Hause
25. Umlegungsstelle, im Hause
26. Gewerbeaufsichtsamt des Saarlandes, Saarbrücken

27. RWE-Hauptverwaltung, Abt- EL - Essen
28. Staatl. Konservatoramt, Saarbrücken
29. Geologisches Landesamt, Saarbrücken
30. Saarbergwerke AG, Saarbrücken
31. Abwasserverband Saar, Saarbrücken
32. Ortsrat Wellesweiler, Neunkirchen
33. Abfallbeseitigungsverband Saar, Saarbrücken
34. Bodenwirtschaftsamt, St. Wendel
35. Landwirtschaftskammer des Saarlandes, Saarbrücken

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung zu der Planänderung fand gemäß Beschuß des Stadtrates vom 30.6.1982 in der Zeit vom 27. 1. bis 10.2.1983 statt.

Ein Entwurf der Planänderung war während dieser Zeit zur Darlegung der Planung und Anhörung der Bürger beim Amt für Stadtentwicklung zu jedermanns Einsicht ausgelegt.

4. Erschließung und Versorgung

Der Bereich der Planänderung wird verkehrsmäßig durch die Straße Holtzenrech und einen geplanten Fußweg erschlossen. Die Versorgung mit Gas, Strom und Wasser ist gewährleistet. Die anfallenden Abwässer werden in das städtische Kanalnetz eingeleitet.

5. Bauliche Nutzung

Für die Grundstücke nordwestlich der Straße Holtzenrech wird eine eingeschossige Bebauung ausgewiesen. Die Nutzung der in den Änderungsbereich hineinragenden Grundstücke der Eifelstraße und Bürgermeister-Regitz-Straße wird in "Hausgärten" geändert.

Durch die Ausweisung der Grundstücke Mailänder als Hausgärten entfallen nordwestlich der Straße Holtzenrech drei Baustellen. Es ist nach dem neuen Entwurf lediglich noch die Bebauung entlang der Straße Holtzenrech vorgesehen.

Die Fläche des Kinderspielplatzes am Ende des Birnbaumweges wird auf den tatsächlichen Ausbau begrenzt. Der Fußweg nördlich des Kinderspielplatzes wird auf den für die Erschließung erforderlichen Teil zurückgenommen.

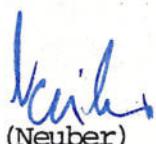
Die nicht mehr als Spielplatz genutzten Flächen werden mit der Nutzung "Hausgärten" ausgewiesen.

6. Kosten

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Siegenthal entstehen keine weiteren Kosten. Durch die Verkürzung der beiden Fußwege (Holtzenrech, Spielplatz, Birnbaumweg) wird eine Reduzierung der Kosten erreicht.

7. Planentwicklung und Folgeverfahren

Bodenordnende Maßnahmen zur Planrealisierung sind bereits eingeleitet. Die geplante Änderung dient der Erleichterung des eingeleiteten Umlegungsverfahrens.


(Neuber)

Oberbürgermeister

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 18 "Siegenthal"
in Neunkirchen (Saar), Stadtteil
Wellesweiler

1. Veranlassung

Durch die Industrieansiedlung im Stadtteil Neunkirchen-Wellesweiler ist mit einem erhöhten Bedarf an Wohneinheiten zu rechnen. Ferner ist ein größeres Grundstück für das evangelische Gemeindezentrum bereitzustellen. Das jetzige Gemeindezentrum wird durch den Bau des Autobahnzubringers stark beeinträchtigt, so daß ein Ersatz hierfür geschaffen werden muß.

2. Geltungsbereich

Die Grenzen des Geltungsbereiches werden entgegen dem Uhrzeigersinne verlaufend wie folgt beschrieben:

Entlang der Achse Steinwaldstraße beginnend in Höhe der südwestlichen Flurstücksgrenze 717/116 bis zur Einmündung Zur Römertreppe, entlang der Straßenachse "Zur Römertreppe" bis zum Mühlackerweg, entlang der Achse Mühlackerweg mit Verlängerung bis zur Eifelstraße in Höhe des Hausgrundstückes Nr. 73, von diesem Hausgrundstück entlang der Straßenachse Eifelstraße bis zum Hausgrundstück Nr. 14, in ostwestlicher Richtung entlang der nördlichen Flurstücksgrenze Nr. 802/104, zum Schnittpunkt 767/106 mit 802/104, entlang der westlichen Flurstücksgrenze 767/106 bis zum Schnittpunkt 121/2, 727/114 und 767/106, von da entlang der südwestlichen Flurstücksgrenze 727/114 bis zum Ausgangspunkt.

Der Geltungsbereich liegt somit zwischen den Straßenachsen der Steinwaldstraße, Zur Römertreppe, dem Mühlackerweg und der Eifelstraße.

3. Einfügung in die örtliche Planung

Der Geltungsbereich schließt im Westen an den Bebauungsplan Winterfloß, im Norden an den Bebauungsplan Wellesweiler-Mitte und im Osten und Süden an den Bebauungsplan Mühlberg-Platt an. Das über diesen Bebauungsplan erfasste Gebiet ist ringsum durch eine vorhandene Wohnbebauung abgegrenzt, so daß der im inneren Bereich liegende Teil als in sich geschlossene Bebauung angesehen werden muß. Es ist aus bodenwirtschaftlichen Gründen nicht mehr zu vertreten, daß die Art der zum Teil sehr aufgelockerten Randbebauung in das Neubaugebiet übernommen werden kann. Durch die neue Bebauung werden die Bewohner der angrenzenden Gebäude in keiner Weise gestört.

Auch die mehrgeschossigen Terrassenhäuser sind so günstig angeordnet, daß sie ohne Einfluß auf die Altbebauung sein werden.

Im Flächennutzungsplan ist das Baugebiet als Wohnbaufläche ausgewiesen.

4. Anhörung der Träger öffentlicher Belange

Zur Berücksichtigung der öffentlichen Belange wurden nach § 2 BBauG am 22.1.1971 die nachstehend aufgeführten 20 Träger bzw. Behörden eingeschaltet:

Minister des Innern -Oberste Landesbaubehörde-
Saarbrücken

Minister des Innern -Abt. E-
Saarbrücken

Abdruck dem Referat für militärische Verteidigung
beim Minister des Innern

Minister für Kultus, Unterricht und Volksbildung,
Saarbrücken, d.d. Herrn Landrat des Kreises Ottweiler
-Untere Naturschutzbehörde-
Ottweiler

Abdruck dem Kreisbeauftragten für Naturschutz
Ottweiler

Oberpostdirektion, Saarbrücken
Saar-Ferngas-AG, Saarbrücken

Bischöfliches Generalvikariat, Trier

Abdruck Kath. Kirchengemeinde "St. Johann",
Neunkirchen-Wellesweiler

Superintendent des Kirchenkreises Ottweiler
Pfarrer Reidenbach, Neunkirchen

Abdruck Ev. Kirchengemeinde Neunkirchen-Wellesweiler
Wasserwirtschaftsamt, Saarbrücken

Kommunale Energie- und Wasserversorgung AG (KEW)
Neunkirchen

Polizeirevier Neunkirchen

Staatl. Institut für Hygiene und Infektionskrankheiten
Saarbrücken

Oberbergamt, Saarbrücken

Staatl. Gesundheitsamt Neunkirchen

Neunkircher Straßenbahn AG, Neunkirchen

Untere Bauaufsichtsbehörde, Neunkirchen

Staatl. Straßenbauamt, Saarbrücken

5.

Bestand im Geltungsbereich

Die für die Bebauung vorgesehene Fläche ist ein Osthang mit einem Gefälle von ca. 8 - 10 % .

Der überwiegende Teil ist Grünfläche mit Obstbaumbestand.

Das für die Kirche erforderliche Gelände ist zum größten Teil schon angekauft, die übrige Fläche ist bis auf einen geringen Teil in privaten Besitz.

Die im Geltungsbereich vorhandene Bebauung kann bis auf wenige Ausnahmen als gut bezeichnet werden.

6.

Erschließung und Versorgung

Das Neubaugebiet wird von der Steinwaldstraße aus erschlossen, darüber hinaus ist eine fußläufige Anbindung an die Siegenthalstraße und Steinwaldstraße geplant. Die

Die Gartenhausgruppen werden mit Wohnwegen an die Erschließungsstraßen angeschlossen. Für den ruhenden Verkehr sind Gemeinschaftsstellflächen vorgesehen. Der Dimensionierung für die Verkehrsfläche liegt die Anzahl der möglichen Wohneinheiten und der zu erwartenden Verkehr zu grunde. Die Versorgung des Wohngebietes mit Strom, Wasser und Gas ist gesichert. Die Entwässerung des Baugebietes kann nur nach der Siegenthalstraße erfolgen; dadurch ergibt sich, daß der Kanal zum Teil durch private Grundstücke geführt werden muß.

7. Bauliche Nutzung

Bei der Planung wurde davon ausgegangen, die für das Gelände und Himmelsrichtung günstigste Bauweise zu finden. Dabei ergab sich für den flachen Teil des Hanges eine gestaffelte Gartenhausbebauung und für die steilere Hanglage eine Terrassenhausbebauung, als zweckmäßig. Das Kirchenzentrum soll höchstens 2-geschoßig errichtet werden, so daß auch hier keine Beeinträchtigung der bestehenden Bebauung zu erwarten ist. In dem Neubaugebiet können nach der jetzigen Planung ca. 90 WE erstellt werden.

8. Kosten

Die überschlägliche ermittelten Kosten für die Erschließung des Neubaugebietes einschl. der Fußwege und der Grünfläche belaufen sich auf rd. 725.000,- DM.

Abschrift Planungsrechtl. Festsetzung BPlan Nr. 18, 1.ÄNDERUNG

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 und 5. des Bundesbaugesetzes

1.	Geltungsbereich	siehe Plan
2.	Art der baulichen Nutzung	
2.1	Baugebiet	Reines Wohngebiet
2.1.1	zulässige Anlagen	gem. § 3 Abs.2 BNVO
2.1.2	ausnahmsweise zulässige Anlagen	keine
3.	Maß der baulichen Nutzung	
3.1	Zahl der Vollgeschosse	siehe Plan
3.2	Grundflächenzahl	GRZ siehe Plan
3.3	Geschoßflächenzahl	GFZ siehe Plan
3.4	Baumassenzahl	BMZ
3.5	Grundflächen der baulichen Anlagen	siehe Plan
4.	Bauweise o = offene g = geschlossene	siehe Plan
5.	Überbaubare Grundstücksflächen und nicht überbaubare Grundstücksflächen	siehe Plan
6.	Stellung der baulichen Anlagen	siehe Plan
7.	Mindestgröße der Baugrundstücke	350 qm
8.	Höhenlage der baulichen Anlagen	n. örtl. Einweisung
9.	Flächen für überdachte Stellplätze und Garagen sowie ihre Einfahrten auf den Baugrundstücken	siehe Plan
10.	Flächen für nicht überdachte Stellplätze, sowie ihre Einfahrten auf den Baugrundstücken	innerhalb der überbaubaren Grundstücksfl.
11.	Baugrundstücke für den Gemeinbedarf	entfällt
12.	Überwiegend für die Bebauung mit Familienheimen vorgesehene Flächen	entfällt
13.	Baugrundstücke für besondere baul. Anlagen, die privatwirtschaftlichen Zwecken dienen und deren Lage durch zwingende städtebauliche Gründe, insbesondere des Verkehrs, bestimmt sind	entfällt

14.	Grundstücke, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung	siehe Plan
15.	Verkehrsflächen	siehe Plan
16.	Höhenlage der anbaufähigen Verkehrsflächen sowie der Anschluss der Grundstücke an die Verkehrsflächen	siehe Plan gem. Straßen projekt
17.	Versorgungsflächen	siehe Plan
18.	Führung oberirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen	entfällt
19.	Flächen für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser und festen Abfallstoffen	entfällt
20.	Grünflächen wie Parkanlagen, Dauerkleingärten, Sport-, Spiel-, Zelt- und Badeplätze, Friedhöfe	entfällt
21.	Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder Gewinnung von Steinen, Erden und anderen Bodenschätzen	entfällt
22.	Flächen für die Land- und Forstwirtschaft	entfällt
23.	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises zu belastende Flächen	entfällt
24.	Flächen für Gemeinschaftsstellplätze und Gemeinschaftsgaragen	siehe Plan
25.	Flächen für Gemeinschaftsanlagen, die für Wohngebiete oder Betriebsstätten innerhalb eines engeren räumlichen Bereiches aus Gründen der Sicherheit oder Gesundheit erforderlich sind	entfällt
26.	Die bei einzelnen Anlagen, welche die Sicherheit oder die Gesundheit der Nachbarschaft gefährden oder erheblich beeinträchtigen, von der Bebauung freizuhaltende Schutzflächen und ihre Nutzung	entfällt
27.	Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	entfällt
28.	Bindungen für die Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern	entfällt

Aufnahme von Festsetzungen über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen auf Grund des § 9, Abs. 2 BBauG in Verbindung mit § 2 der Zweiten Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes vom 9. Mai 1961 (ABl. S. 293)

entfällt

Aufnahme von Festsetzungen über den Schutz und die Erhaltung von Bau- und Naturdenkmälern auf Grund des § 9, Abs. 2 BBauG in Verbindung mit § 2 der Zweiten Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes vom 9. Mai 1961 (ABl. S. 293)

entfällt

Kennzeichnung von Flächen gemäß § 9 Abs. 3 BBauG

- | | | |
|----|---|----------|
| 1. | Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen erforderlich sind | entfällt |
| 2. | Flächen, bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind | entfällt |
| 3. | Flächen, unter denen der Bergbau umgeht | entfällt |
| 4. | Flächen, die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind | entfällt |

Nachrichtliche Übernahme von Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB

entfällt

PLANZEICHEN-ERLÄUTERUNG ZU DEN FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES GEMÄSS § 9 ABS. 1+2 BBouG

ZU 1 GELTUNGSBEREICH DER ÄNDERUNG

ZU 2 ART DER BAULICHEN NUTZUNG
REINES WOHNGEBIEKT

WR

ZU 3 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (ALS HÖCHSTGRENZE) II

1 GESCHOSS + 1 SOCKELGESCHOSS I + S

GRZ I U II GESCHOSS = 0.4

GFZ I GESCHOSS = 0.5

II GESCHOSS = 0.8

ZU 4 BAUWEISE

NUR EINZELHÄUSER Δ DOPPELHÄUSER Δ ZULÄSSIG

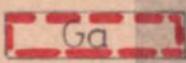
NUR HAUSGRUPPEN ZULÄSSIG

BAUGRENZE



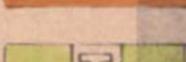
ZU 5 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

ZU 9 FLÄCHEN FÜR ÜBERDACHTE STELLPLÄTZE
UND GARAGEN



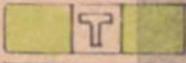
ZU 15 VERKEHRSFLÄCHEN

STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN, FUSSWEGE

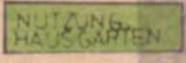


ZU 17 VERSORGUNGSFLÄCHEN

TRAFOSTATION



ZU 14 VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE
FLÄCHE UND IHRE NUTZUNG



ZU 24 FLÄCHEN FÜR GEMEINSCHAFTSSTELLPLÄTZE
UND GEMEINSCHAFTSGARAGEN
GEMEINSCHAFTSGARAGEN

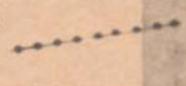


SONSTIGES

Bau NVO § 16 ABS 4

ABGRENZUNGEN UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
UND DES MASSES DER NUTZUNG

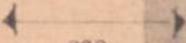
BESTEHENDE GEBAUDE



ZU 4 BAUWEISE (BAUGESTALTUNG)

FIRSTRICHUNG

DACHNEIGUNG



20°



KREISSTADT NEUNKIRCHEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 18

C SATZUNG 2. ÄNDERUNG

„SIEGENTHAL“

NEUNKIRCHEN-WELLESWEILER

MST. 1:1000

Die Änderung des Bebauungsplanes im Sinne des § 30 Bundesbaugesetz (BBauG) vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341) in der Fassung vom 6. Juli 1979 (BGBl. I S. 949) wurde gemäß § 2 Abs. 1 BBauG in der Sitzung des Rates der Kreisstadt Neunkirchen am 30.6.1982 beschlossen.

Die ortsübliche Bekanntmachung über den Beschuß des Stadtrates zur Änderung des Bebauungsplanes erfolgte vom 15.6.1982 bis 22.6.1982.

Die Ausarbeitung des Bebauungsplanes erfolgte durch das Amt für Stadtentwicklung.

FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 9 ABSATZE 1 und 7 DES BUNDESBAUGESETZES:

1. Geltungsbereich des Bebauungsplanes

SIEHE PLAN

2. Art der baulichen Nutzung

WR-REINES WOHNGEBIET

2.1 Baugebiet

Es gilt die BauNVO vom 15.9.1977 (BGBl. I S. 1763)

2.1.1 zulässige Anlagen

GEMÄSS § 3 ABS. 2 BNVO

2.1.2 ausnahmsweise zulässige Anlagen

KEINE

3. Maß der baulichen Nutzung

SIEHE PLAN

3.1 Zahl der Vollgeschosse

GRZ. SIEHE PLAN

3.2 Grundflächenzahl

GEZ. SIEHE PLAN

3.3 Geschossflächenzahl

ENTFÄLLT

3.4 Baumassenzahl

SIEHE PLAN

3.5 Grundflächchen der baulichen Anlagen

SIEHE PLAN

4. Bauweise

SIEHE PLAN

5. Überbaubare Grundstücksflächen

SIEHE PLAN

6. Nicht überbaubare Grundstücksflächen

SIEHE PLAN

7. Stellung der baulichen Anlagen

SIEHE PLAN

8. Mindestgröße der Baugrundstücke

380 M²

9. Mindestbreite der Baugrundstücke

18,00 M

10. Mindesttiefe der Baugrundstücke

25,00 M

11. Flächen für Nebenanlagen, die aufgrund anderer Vorschriften für die Nutzung von Grundstücken erforderlich sind

ENTFÄLLT

11.1 Spiel-Freizeit- und Erholungsflächen

SIEHE PLAN

11.2 Flächen für überdachte Stellplätze und Garagen sowie

ihre Einfahrten auf den Baugrundstücken

11.3 Flächen für die nicht überdachten Stellplätze sowie ihre

Einfahrten auf die Baugrundstücke

ENTFÄLLT

12. Höhenlage der baulichen Anlagen (Maß von o.k. Straßenkrone, Mitte Haus bis o.k. Erdgeschossfußboden)

NACH ORTL. EINWEISUNG

13. Flächen für den Gemeinbedarf

ENTFÄLLT

14. Überwiegend für die Bebauung mit Familienheimen vorgesehene Flächen

ENTFÄLLT

15. Flächen, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude, die mit

Mitteln des sozialen Wohnungsbaues gefördert werden können, errichtet werden

ENTFÄLLT

16. Flächen, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude errichtet werden dürfen, die für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf bestimmt sind

ENTFÄLLT

17. Den besonderen Nutzungszweck von Flächen, die durch besondere städtebauliche Gründe erforderlich sind

ENTFÄLLT

18. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind und Ihre Nutzung

SIEHE PLAN

19. Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung wie Fußgängerbereiche, Flächen für das Parken von Fahrzeugen sowie den Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen

SIEHE PLAN

20. Höhenlage der anbaufähigen Verkehrsflächen sowie der Anschluß der Grundstücke an die Verkehrsflächen

GEMÄSS STRASSENPROJEKT

21. Versorgungsflächen

ENTFÄLLT

22. Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen

SIEHE PLAN

23. Flächen für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser und

festen Abfallstoffen sowie für Ablagerungen

ENTFÄLLT

24. Öffentliche und private Grünflächen wie Parkanlagen, Dauerkeim-

gärten, Sport-, Spiel-, Zeit- und Bedepflätze, Friedhöfe

SIEHE PLAN

25. Wasserflächen sowie Flächen für die Wasserwirtschaft, für Hoch-

wasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasseraufflusses,

soweit diese Festsetzungen nicht nach anderen Vorschriften

getroffen werden können

ENTFÄLLT

26. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder die Gewinnung von Steinen, Erden und anderen Bodenschätzen	ENTFÄLLT
27. Flächen für die Land- und Forstwirtschaft	ENTFÄLLT
28. Flächen für die Errichtung von Anlagen für die Kleintierzahltung wie Ausstellungs- u. Zuchtanlagen, Zwingen, Koppeln u. dergl.	ENTFÄLLT
29. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Landschaft, soweit solche Festsetzungen nicht nach anderen Vorschriften getroffen werden können	ENTFÄLLT
30. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises zu belastende Flächen	SIEHE PLAN
31. Flächen für Gemeinschaftsanlagen für bestimmte räumliche Bereiche wie Kinderspielplätze, Freizeiteinrichtungen, Stellplätze und Garagen	SIEHE PLAN
32. Gebiete, in denen bestimmte, die Luft erheblich verunreinigende Stoffe nicht verwendet werden dürfen	ENTFÄLLT
33. Die von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen und ihre Nutzung, die Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen, zum Schutz vor schädlichen Umweltinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden Vorkehrungen	ENTFÄLLT
34. Für einzelne Flächen oder für ein Bebauungsplangebiet oder Teile davon mit Ausnahme der für land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung festgesetzten Flächen a) das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern b) Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern	ENTFÄLLT ENTFÄLLT
35. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind	ENTFÄLLT

AUFAHME VON FESTSETZUNGEN

Über die Bühere Gestaltung der baulichen Anlagen aufgrund des § 9 Abs. 4 des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Fassung vom 6. Juli 1979 (BGBL. I S. 949) sowie in Verbindung mit § 113 Abs. 4 der Landesbauordnung - LBO vom 12. Mai 1965 in der Fassung vom 19.3.1980 (ABL. S. 514)

ENTFÄLLT

AUFAHME VON FESTSETZUNGEN

Über den Schutz und die Erhaltung von Bau- und Naturdenkmälern aufgrund des § 9 Abs. 4 des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Fassung vom 6. Juli 1979 (BGBL. I S. 949) sowie in Verbindung mit § 113 Abs. 2 der Landesbauordnung - LBO vom 12. Mai 1965 in der Fassung vom 19.3.1980 (ABL. S. 514)

ENTFÄLLT

KENNZEICHNUNG VON FLÄCHEN gemäß § 9 Abs. 5 BBauG

1. Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen Bühere Einwirkungen erforderlich sind
2. Flächen, bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalt erforderlich sind
3. Flächen, unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind

ENTFÄLLT

ENTFÄLLT

ENTFÄLLT

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME VON FESTSETZUNGEN

gemäß § 9 Abs. 6 BBauG in der Fassung vom 6. Juli 1979 (BGBL. I S. 949)

1. ENTFÄLLT

2.

3.

OFFENLEGUNG

Dieser Bebauungsplanentwurf hat mit der Begründung gemäß § 2 Abs. 6 BBauG für die Dauer eines Monats in der Zeit vom 25.08.1983 bis einschl. 26.09.1983 zu jedermann's Einsicht öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 10.08.1983 mit dem Hinweis ortsüblich bekanntgemacht, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Kreisstadt Neunkirchen hat am 15.11.1983 den Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG als Satzung beschlossen. Neunkirchen, den 22.12.1983

gez. NEUBER

Neunkirchen, den 22.12.1983

gez. NEUBER

(Neuber)
Oberbürgermeister

(Neuber)
Oberbürgermeister

GENEHMIGUNG

Dieser Bebauungsplan wird gemäß § 11 BBauG genehmigt

Saarbrücken, den 22.1984

DER MINISTER FÜR UMWELT, RAUHMORDNUNG UND BAUWESEN
D/6-7270/83 Pr./Kir I.A.

gez. WÜRKER
Diplom-Jngenieur

RECHTSVERBINDLICHKEIT

Die Genehmigungsverfügung des Herrn Ministers für Umwelt, Raumordnung und Bauwesen vom 22.1984

ist am 27.2.1984 gemäß § 12 BBauG ortsüblich bekanntgemacht worden, mit dem Hinweis auf Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes und der Begründung. Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Neunkirchen, den 22.2.1984

gez. NEUBER

(Neuber)
Oberbürgermeister

PLANZEICHEN-ERLÄUTERUNG (2. ÄNDERUNG) ZU DEN FESTSETZUNGEN GEM. § 9 ABS. 1+5 BBauG

ZU 1 GELTUNGSBEREICH DER ÄNDERUNG

ZU 2 BAUGEBIET

REINES WOHNGEBIET

WR

ZU 3 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GRUNDFLÄCHENZAHL GRZ = 1 GESCHOSS = 0,4, 0,6

GESCHOSSFLÄCHENZ. GFZ = 1 GESCHOSS = 0,5, 0,6

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE = I

ZU 4 BAUWEISE

NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG

NUR HAUSGRUPPEN ZULÄSSIG

BAUGRENZE

FIRSTRICHTUNG - DACHNEIGUNG

FD, 4 24°

ZU 5 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

ZU 11 FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN: GARAGEN

ZU 18 VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN

UND IHRE NUTZUNG

HAUSGARTEN

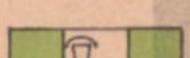
ZU 19 VERKEHRSFLÄCHEN

STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN

FUSSWEGE

ZU 24 ÖFFENTLICHE U. PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

SPIELPLATZ



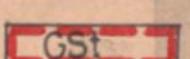
ZU 30 FLÄCHEN MIT GEH-FAHR-U. LEITUNGSRECHTEN

LEITUNGSRECHTE



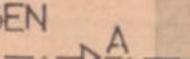
ZU 31 FLÄCHEN FÜR GEMEINSCHAFTSANLAGEN

GEMEINSCHAFTSSTELLPLÄTZE



ZU 22 FÜHRUNG VON VERSORGUNGSANLAGEN U. LEITUNGEN

ABWASSERKANAL



Bau NVO § 16 ABS. 4

ABGRENZUNGEN UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG

UND DES MASSES DER NUTZUNG



SONSTIGES

Abschrift Planungsrechl. Festsetzung BPlan Nr. 18,

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 und 5. des Bundesbaugesetzes

1.	Geltungsbereich	siehe Plan
2.	Art der baulichen Nutzung	
2.1	Baugebiet	Reines Wohngebiet gem. § 3 Abs.2 BNVO keine
2.1.1	zulässige Anlagen	
2.1.2	ausnahmsweise zulässige Anlagen	
2.2	Baugebiet	Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 (2) BNVO keine
2.2.1	zulässige Anlagen	
2.2.2	ausnahmsweise zulässige Anlagen	
3.	Maß der baulichen Nutzung	
3.1	Zahl der Vollgeschosse	siehe Plan
3.2	Grundflächenzahl	GRZ siehe Plan
3.3	Geschoßflächenzahl nach § 17 BNVO	GFZ siehe Plan
3.4	Baumassenzahl	
3.5	Grundflächen der baulichen Anlagen	siehe Plan
4.	Bauweise	siehe Plan
5.	Überbaubare Grundstücksflächen und nicht überbaubare Grundstücksflächen	siehe Plan
6.	Stellung der baulichen Anlagen	siehe Plan
7.	Mindestgröße der Baugrundstücke	330 qm
8.	Höhenlage der baulichen Anlagen	n. örtl. Einweisung
9.	Flächen für überdachte Stellplätze und Garagen sowie ihre Einfahrten auf den Baugrundstücken	innerhalb der überbaubaren Grundstücksfl.
10.	Flächen für nicht überdachte Stellplätze, sowie ihre Einfahrten auf den Baugrundstücken	innerhalb der überbaubaren Grundstücksfl.
11.	Baugrundstücke für den Gemeinbedarf	siehe Plan

12.	Überwiegend für die Bebauung mit Familienheimen vorgesehene Flächen	gesamter Gelungsbereich
13.	Baugrundstücke für besondere baul. Anlagen, die privatwirtschaftlichen Zwecken dienen und deren Lage durch zwingende städtebauliche Gründe, insbesondere des Verkehrs, bestimmt sind	entfällt
14.	Grundstücke, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung	siehe Plan
15.	Verkehrsflächen	siehe Plan
16.	Höhenlage der anbaufähigen Verkehrsflächen sowie der Anschluss der Grundstücke an die Verkehrsflächen	gem. Straßen projekt
17.	Versorgungsflächen	siehe Plan
18.	Führung oberirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen	siehe Plan
19.	Flächen für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser und festen Abfallstoffen	entfällt
20.	Grünflächen wie Parkanlagen, Dauerkleingärten, Sport-, Spiel-, Zelt- und Badeplätze, Friedhöfe	siehe Plan
21.	Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder Gewinnung von Steinen, Erden und anderen Bodenschätzen	entfällt
22.	Flächen für die Land- und Forstwirtschaft	entfällt
23.	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises zu belastende Flächen	siehe Plan
24.	Flächen für Gemeinschaftsstellplätze und Gemeinschaftsgaragen	siehe Plan
25.	Flächen für Gemeinschaftsanlagen, die für Wohngebiete oder Betriebsstätten innerhalb eines engeren räumlichen Bereiches aus Gründen der Sicherheit oder Gesundheit erforderlich sind	entfällt

- | | | |
|-----|---|----------|
| 26. | Die bei einzelnen Anlagen, welche die Sicherheit oder die Gesundheit der Nachbarschaft gefährden oder erheblich beeinträchtigen, von der Bebauung freizuhaltende Schutzflächen und ihre Nutzung | entfällt |
| 27. | Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern | entfällt |
| 28. | Bindungen für die Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern | entfällt |

Aufnahme von Festsetzungen über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen auf Grund des § 9, Abs. 2 BBauG in Verbindung mit § 2 der Zweiten Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes vom 9. Mai 1961 (ABl. S. 293)

wird durch Örtliche Bauvorschriften geregelt

Aufnahme von Festsetzungen über den Schutz und die Erhaltung von Bau- und Naturdenkmälern auf Grund des § 9, Abs. 2 BBauG in Verbindung mit § 2 der Zweiten Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes vom 9. Mai 1961 (ABl. S. 293)

Kennzeichnung von Flächen gemäß § 9 Abs. 3 BBauG

- | | | |
|----|---|----------|
| 1. | Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen erforderlich sind | entfällt |
| 2. | Flächen, bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind | entfällt |
| 3. | Flächen, unter denen der Bergbau umgeht | entfällt |
| 4. | Flächen, die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind | entfällt |

Nachrichtliche Übernahme von Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB

PLANZEICHEN - ERLÄUTERUNG

ZU DEN FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 9 ABS 1 UND 5 B Bau G

ZU 1 GELTUNGSBEREICH



ZU 2 BAUgebiet
REINES WOHNgebiet
ALLGEMEINES WOHNgebiet

ZU 31 GESCHOSSZAHL

ALS HOCHSTGRENZE z B II
ZWINGEND z B II

ZU 4 BAUWEISE

NUR EINZELHAUSER ZULASSIG

NUR DOPPELHAUSER ZULASSIG

HAUSGRUPPEN

OFFENE BAUWEISE

BAUGRENZE

GRUNDSTUCKSGRENZEN VORHANDEN

GRUNDSTUCKSGRENZEN GEPLANT

DACHFORM z B FLACHDACH



FD

ZU 5 UBERBAUBARE GRUNDSTUCKSFLACHEN



ZU 11 FLACHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF



KINDERGARTEN



KIRCHE

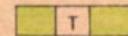
ZU 15 VERKEHRSFLACHEN

STRASSENVERKEHRSFLACHEN UND FUSSWEGE



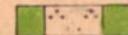
ZU 17 VERSORGUNGSFLACHEN

TRAFOSTATION



ZU 23 GRUNFLÄCHEN

PARKANLAGEN

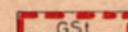


SPIELPLATZ



ZU 24 FLACHEN FÜR GEMEINSCHAFTSSTELLPLATZE

UND GEMEINSCHAFTSGARAGEN



GEMEINSCHAFTSSTELLPLATZE



GEMEINSCHAFTSGARAGEN



HALBTIEFFGARAGE

ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG

ODER DES MASSES DER NUTZUNG (Bau NVO § 16(4))



BESTEHENDE GEBAUDE



ABZUBRECHENDE GEBAUDE

7

HAUSNUMMERN z B

ERGÄNZUNG

ZU 18 FUHRUNG OBERIRDISCHER VERSORGUNGSANLAGEN



UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN

ZU 23 FLACHEN MIT GEH-FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN



LEITUNGSRECHTE

MULLKAS

M